

경미한 사항의 변경에 대한 재건축 조합 총회 결의 요건의 기준

- 대법원 2014. 5. 29. 선고 2011두33051 판결 -

1. 사실 관계

Y아파트재건축조합은 전체 조합원 549명 중 445명이 출석(출석률 81.05%)한 가운데 총회를 개최하고, 총 사업예산비용을 당초보다 10% 초과 증액하는 내용으로 사업시행계획을 변경하고, 위 변경된 사업시행계획을 전제로 한 관리처분계획안을 수립하며, 이러한 사업시행계획변경 등에 관한 포괄적인 조합원 동의를 위해 재건축재결의의 안건 등을 상정하며, 출석조합원의 과반수 이상의 찬성으로 의결했다(다만 찬성율은 출석조합원의 2/3 미만이었다). 그런데 Y조합의 규약에는 '조합원의 재산권 및 비용부담에 관한 사항 중 이사회나 대의원회에서 상정하는 사항은 재적조합원 2/3 이상의 출석과 출석조합원 및 출석조합원 의결권의 각 2/3 이상의 찬성으로 의결한다'고 규정하고 있었다. 조합원인 X는 Y조합의 의결은 이러한 조합 규약의 의결정족수에 미달되는 것이므로 무효라고 주장했다. X의 주장은 타당할까?

2. 해설

구 도시 및 주거환경정비법(이하 '구 도시정비법')은 주택재건축 조합설립인가 및 사업시행인가의 내용을 변경할 경우 그 내용이 경미한 사항의 변경에 해당하면 신고절차를 거치면 족한 경우로 규정하는 한편, 관리처분계획을 수립하기 위해서는 총회의 의결을 거쳐야 하는 것으로 규정하고 있었던 바, 신고절차를 거치면 되는 경미한 사항의 변경에도 법령이나 정관에서 조합 총회의 의결대상으로 규정한 때에는 신고에 앞서 그러한 조합 총회의 의결을 거쳐야 하는지 의문이 있었다.

이에 대해 대법원은 "경미한 사항의 변경이어서 신고절차를 거치면 족한 경우에도 법령이나 정관에서 조합 총회의 결의 대상으로 규정한 때에는 신고에 앞서 그러한 조합 총회의 결의를 거쳐야 한다"고 판단했다. 이는 구 도시정비법과 그 시행령이 변경인가사항과 신고사항을 구분하는 이유는 중요한 사항 변경은 인가절차를, 경미한 사항 변경은 신고절차를 거치도록 하는 등 변경 대상의 중요도에 따라 처분의 형식을 달리하고자 하는 데 있을 뿐이라는 점을 고려한 것이다. 이러한 판시취지를 고려할 때, 구 도시정비법령상 경미한 사항의 변경인지 여부와 무관하게 정관 등에 조합 총회의 결의 대상에 해당한다면 총회의 결의를 거쳐야 할 것이다.

나아가 대법원은 “조합 총회 결의의 효력 여부는 특별한 사정이 없는 이상 그 결의 내용이 강행법규에 위반되는지 여부 등 실제적 요건과 법령 또는 정관의 해석상 해당 안건의 결의에 필요한 의결정족수를 갖췄는지 등 절차적 요건을 모두 충족했는지에 따라 판단해야 한다”고 전제한 다음, Y조합의 위 관리처분계획수립 결의가 총 사업예상비용을 당초보다 10% 초과해 변경하는 것을 내용으로 하는 등 객관적으로 ‘조합원의 재산권 및 비용부담에 관한 사항’에 해당하므로 조합 규약에 정한 특별다수에 의한 결의방법을 따라야 하는 것으로 판단하고, 사안의 결의는 출석조합원 의결권의 2/3 이상의 찬성요건을 갖추지 못해 조합규약에 규정된 의결정족수조차 갖추지 못했으므로 효력이 없다고 보았다.

본 판결은 구 도시정비법상 재건축조합원의 이해관계에 중대한 영향을 미치는 재산권 및 비용부담에 관한 사항에 대하여 그 절차를 엄격하게 해석함으로써 조합원의 권리를 한층 더 강화했다는 점에서 의의가 있다. 따라서 재건축조합으로서는 총회 결의 등의 절차를 진행함에 있어 조합 규약에서 정한 의결정족수 등 구체적인 의결요건을 준수하도록 각별히 유의해야 할 것이다.

이 글은 건설경제신문에도 함께 게재되었습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.